

# **TRIBUNALE DI PRATO**

C.P. n° : 5/2015

Giudice : **Dott.sa Stefania Bruno**

*Concordato Preventivo*

**BORGO SENESE S.r.l. in liquidazione**

*con sede legale in Prato, C.F. 01085310520*

***Nota integrativa n° 2 alla perizia estimativa del 10.02.2016***



**Terreni edificabili in Sovicille (SI) – Località “Volte Basse” – via di Casalpiano**

**\*\*\***

*L'Esperto Estimatore*  
**(Geom. Giacomo Gacci)**

*Prato, 31 gennaio 2022*

## NOTA INTEGRATIVA

Il sottoscritto geometra Giacomo GACCI, nato a Prato il 1 febbraio 1968, con studio in Prato, via Migliore di Cino, 4, in data 13 novembre 2015, congiuntamente al geometra Giovanni SANTI, nato a Firenze il 4 novembre 1968, con studio in Prato, via del Cilianuzzo, 102, ha ricevuto incarico dal Giudice Delegato Dott.sa Maria Novella Legnaioli del Tribunale di Prato, in qualità di esperto estimatore, di redigere una stima del valore degli immobili di cui alle procedure di Concordato Preventivo n° 5/2015 e n° 26/2015, riguardanti n° 9 società del “Gruppo Pecini”, per le quali sono state nominate Commissari Giudiziali la Dott.sa Francesca Mori e la Dott.sa Silvia Vinattieri di Prato. Si precisa che l'attuale Giudice Delegato, a seguito di normale avvicendamento, è la Dott.sa Stefania Bruno.

Su richiesta dei Liquidatori Giudiziali, Avv. Eleonora Monciatti e Dott.ssa Donata Pieri, si procede con la redazione della presente nota integrativa all'**elaborato del 10 febbraio 2016**, precedentemente integrato in data 15 settembre 2020, relativo ai beni (terreni edificabili) siti in Comune di Sovicille (SI), località “Volte Basse”, di proprietà della società “BORGIO SENESE S.r.l. in liquidazione” di cui alla procedura di Concordato n° 5/2015.

Oggetto del suddetto elaborato è un appezzamento di terreno, solo in parte realmente edificabile, formato da più particelle catastali adiacenti fra loro (Catasto Terreni del Comune di Sovicille **Foglio n° 33, particelle n° 597, 600, 604 e 635**), poste in Comune di Sovicille (SI), località “Volte Basse”, lungo la via di Casalpiano.

Si precisa, che con la precedente integrazione alla perizia iniziale, del 15 settembre 2020, si dava atto che in data 3 aprile 2019, con atto rogato Dott. Antonio Zorzi di Siena, alcune particelle, facenti parte del compendio immobiliare originario, sono state oggetto di atto di acquisizione gratuita da parte del Comune di Sovicille, e più precisamente le particelle n° **602, 606, 607, 608 e 658**, di fatto sedime stradale o aree urbanizzate (parcheggio e verde pubblico), come previsto dall'atto di Convenzione rogato Dott. Francesco Salerno, notaio in Siena, in data 20 luglio 2004, Rep. n° 26.236, Racc. 10.842, registrato a Siena il 23 luglio 2004 al n° 100.105 e trascritto a Siena in data 16 settembre 2004 al n° 6.053 R.P.

La presente ulteriore nota integrativa della perizia già redatta e integrata a suo tempo, viene redatta per aggiornare la posizione urbanistica dei beni in oggetto a seguito dell'intervenuta approvazione del nuovo Piano Operativo comunale avvenuta con D.C.C. n° 28 del 26 giugno 2021. Il suddetto strumento urbanistico è divenuto efficace 30 gg. dopo la pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale Regionale (BURT), avvenuta il 6 ottobre 2021.

La particella 635, quella edificabile, è nel nuovo strumento urbanistico classificata come segue:

### NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA

Sistemi, sottosistemi e ambiti	sistema degli insediamenti - tessuti di formazione recente (R2)
Zone Territoriali Omogenee	B
	centro abitato
Aree con discipline specifiche	interventi diretti per il completamento di Piani Attuativi/progetti decaduti: via Casalpiano alle Volte Basse (ID04.01)

e rappresentata nella cartografia dello strumento urbanistico vigente così:



mc e del tutto simile a quella attuale di 2.972,00 di SE (superficie edificabile).

Pertanto con la presente si invitato i Liquidatori della procedura a rimettere in asta il cespite ai medesimi valori a cui si era arrivati a seguito degli infruttuosi tentativi fino a questo momento esperiti.

Per completezza, si precisa, che le tre residue particelle (597-600-604) ricadono invece in territorio rurale - ambito periurbano della pianura storica (V2.0), in zona territoriale omogenea "E", normato dall'art. 88 della normativa di P.O., come segue:

1. *le aree periurbane rappresentano aree cuscinetto tra il territorio urbanizzato e il territorio rurale e costituiscono in alcuni casi la cornice che valorizza e identifica gli insediamenti. Per questi motivi sono aree fragili, da salvaguardare e/o riqualificare;*
2. *nelle aree periurbane non è comunque consentito realizzare:*
  - *nuove abitazioni rurali;*
  - *nuovi annessi di aziende che non raggiungono i requisiti minimi per il programma aziendale o non collegabili alle superfici minime fondiarie da coltivare di cui all'art. 94;*
3. *in tali aree costituiscono miglioramenti ambientali prioritari: recupero e ricostituzione della tessitura agraria storica anche tramite la manutenzione e l'inserimento di siepi arboree-arbustive e/o nuclei arborati, recupero e manutenzione degli oliveti anche terrazzati.*

Il tutto ad evasione dell'incarico affidatomi pur rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Prato, 31 gennaio 2022

**L'esperto Estimatore**  
(Geom. Giacomo Gacci)

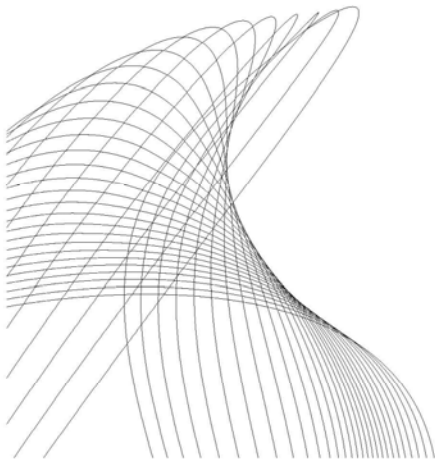


Allegati:

- estratto cartografia P.O. (allegato "A");
- estratto di mappa catastale (allegato "B");
- visura catastale (allegato "C").

# ***Allegato "A"***

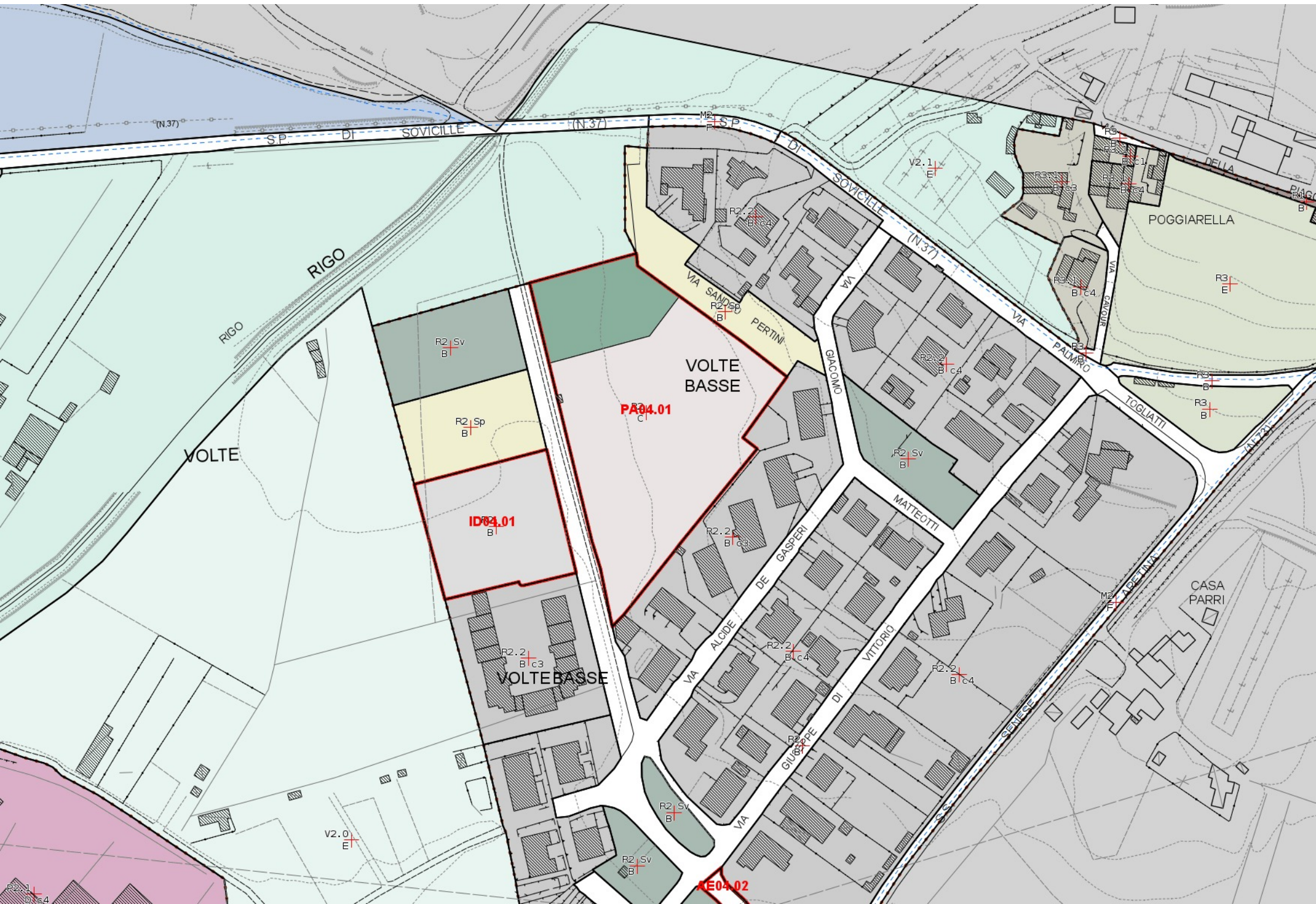
(estratto cartografia P.O.)



# **TEKPLAN<sup>®</sup>**

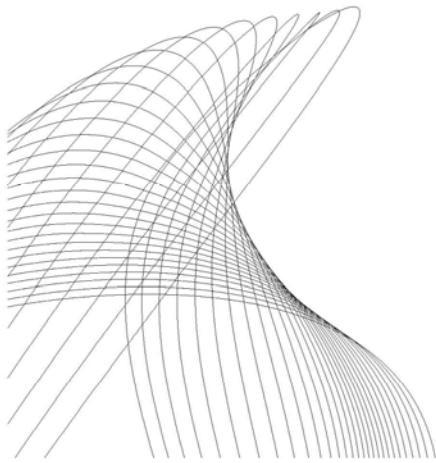
PROGETTAZIONE INVOLUCRI EDILIZI

SERVIZI TECNICI PER L'EDILIZIA



# ***Allegato "B"***

(estratto di mappa catastale)



# **TEKPLAN<sup>®</sup>**

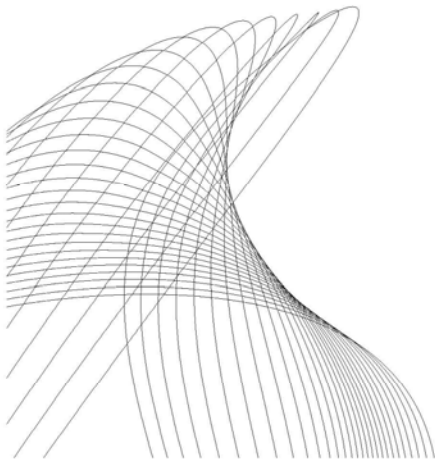
PROGETTAZIONE INVOLUCRI EDILIZI

SERVIZI TECNICI PER L'EDILIZIA



# ***Allegato "C"***

(visura catastale)



# **TEKPLAN<sup>®</sup>**

PROGETTAZIONE INVOLUCRI EDILIZI

SERVIZI TECNICI PER L'EDILIZIA

## Visura attuale per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al **29/01/2022**

Dati della richiesta  
Terreni siti nel comune di **SOVICILLE (I877) provincia SIENA**



#### Soggetto richiesto:

**BORGO SENESE S.R.L.** sede PRATO (PO) (CF: 01085310520)

Totali immobili: di catasto terreni 4



Immobile di catasto terreni - n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

#### > Dati identificativi

Comune di **SOVICILLE (I877) (SI)**  
• Foglio **33** Particella **597**

FRAZIONAMENTO del 25/09/2001 Pratica n. 116660  
in atti dal 25/09/2001 (n. 214901.1/2001)

#### > Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 2,51 Lire 4.862**  
agrario **Euro 1,92 Lire 3.718**  
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **2**  
Superficie: **572 m<sup>2</sup>**

FRAZIONAMENTO del 25/09/2001 Pratica n. 116660  
in atti dal 25/09/2001 (n. 214901.1/2001)



Immobile di catasto terreni - n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

#### > Dati identificativi

Comune di **SOVICILLE (I877) (SI)**  
• Foglio **33** Particella **600**

FRAZIONAMENTO del 25/09/2001 Pratica n. 116663  
in atti dal 25/09/2001 (n. 215101.1/2001)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 0,01 Lire 26**  
agrario **Euro 0,01 Lire 20**  
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **2**  
Superficie: **3 m<sup>2</sup>**

FRAZIONAMENTO del 25/09/2001 Pratica n. 116663  
in atti dal 25/09/2001 (n. 215101.1/2001)



**Immobile di catasto terreni - n.3**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

> **Dati identificativi**

Comune di **SOVICILLE (I877) (SI)**  
• Foglio **33** Particella **604**

FRAZIONAMENTO del 25/09/2001 Pratica n. 116663  
in atti dal 25/09/2001 (n. 215101.1/2001)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 2,83 Lire 5.483**  
agrario **Euro 2,17 Lire 4.193**  
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **2**  
Superficie: **645 m<sup>2</sup>**

FRAZIONAMENTO del 25/09/2001 Pratica n. 116663  
in atti dal 25/09/2001 (n. 215101.1/2001)



**Immobile di catasto terreni - n.4**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

> **Dati identificativi**

Comune di **SOVICILLE (I877) (SI)**  
• Foglio **33** Particella **635**

FRAZIONAMENTO del 25/10/2004 Pratica n.  
SI0094397 in atti dal 25/10/2004 (n. 94397.1/2004)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 14,58**  
agrario **Euro 11,15**  
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **2**  
Superficie: **3.321 m<sup>2</sup>**

FRAZIONAMENTO del 25/10/2004 Pratica n.  
SI0094397 in atti dal 25/10/2004 (n. 94397.1/2004)

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 4 - totale righe intestati: 1**

> **1. BORGO SENESE S.R.L. (CF 01085310520)**

Sede in PRATO (PO)  
Diritto di: Proprietà' 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 29/05/2014 Pubblico ufficiale DE LUCA  
FRANCESCO Sede PRATO (PO) Repertorio n.  
156798 - UU Sede PRATO (PO) Registrazione n. 5867  
registrato in data 19/06/2014 - VERBALE DI

ASSEMBLEA Voltura n. 251.1/2015 - Pratica n.  
SI0003999 in atti dal 22/01/2015

---

> **Totale Parziale**

**Catasto Terreni**

Immobili siti nel comune di SOVICILLE (I877)

Numero immobili: **4** Reddito dominicale: **euro 19,93** Reddito agrario: **euro 15,25** Superficie: **4.541 m<sup>2</sup>**

---

> **Totale generale**

**Catasto Terreni**

Totale immobili: **4** Reddito dominicale: **euro 19,93** Reddito agrario: **euro 15,25** Superficie: **4.541 m<sup>2</sup>**

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*